



5 À 7 DE LA **RENTRÉE**

**CONCEVOIR DES MILIEUX DE VIES COMPLETS**  
DÉFIS ET APPRENTISSAGES



**CETTE ACTIVITÉ EST RÉALISÉE DANS LE CADRE DU PROJET «OPTIMISER L'URBANISATION», QUI BÉNÉFICIE DE L'AIDE FINANCIÈRE DU MINISTÈRE DES AFFAIRES MUNICIPALES ET DE L'HABITATION (MAMH)**

**Québec** 



VIVRE EN VILLE

CONFÉRENCE

# MILIEUX DE VIE COMPLETS AU QUÉBEC

## CONSTATS ET APPRENTISSAGES

**Avec Alejandra de la Cruz**

Directrice - Aménagement du territoire  
et urbanisme, Vivre en Ville



## Une analyse de situation pour mieux comprendre les enjeux autour du développement de milieux de vie complets

Initiatives structurantes en matière:

- d'optimisation des milieux de vie existants (grands projets de revitalisation ou de consolidation, ainsi que requalification et densification significative de centralités, de quartiers et de villages);
- de nouveaux quartiers «modèles» (écoquartiers, agroquartiers, aires TOD, etc.).

Des projets d'envergures variées, allant de projets d'ensemble comprenant quelques bâtiments, jusqu'à des méga-projets de nouveaux quartiers.

---

## Une analyse de situation pour mieux comprendre les enjeux autour du développement de milieux de vie complets

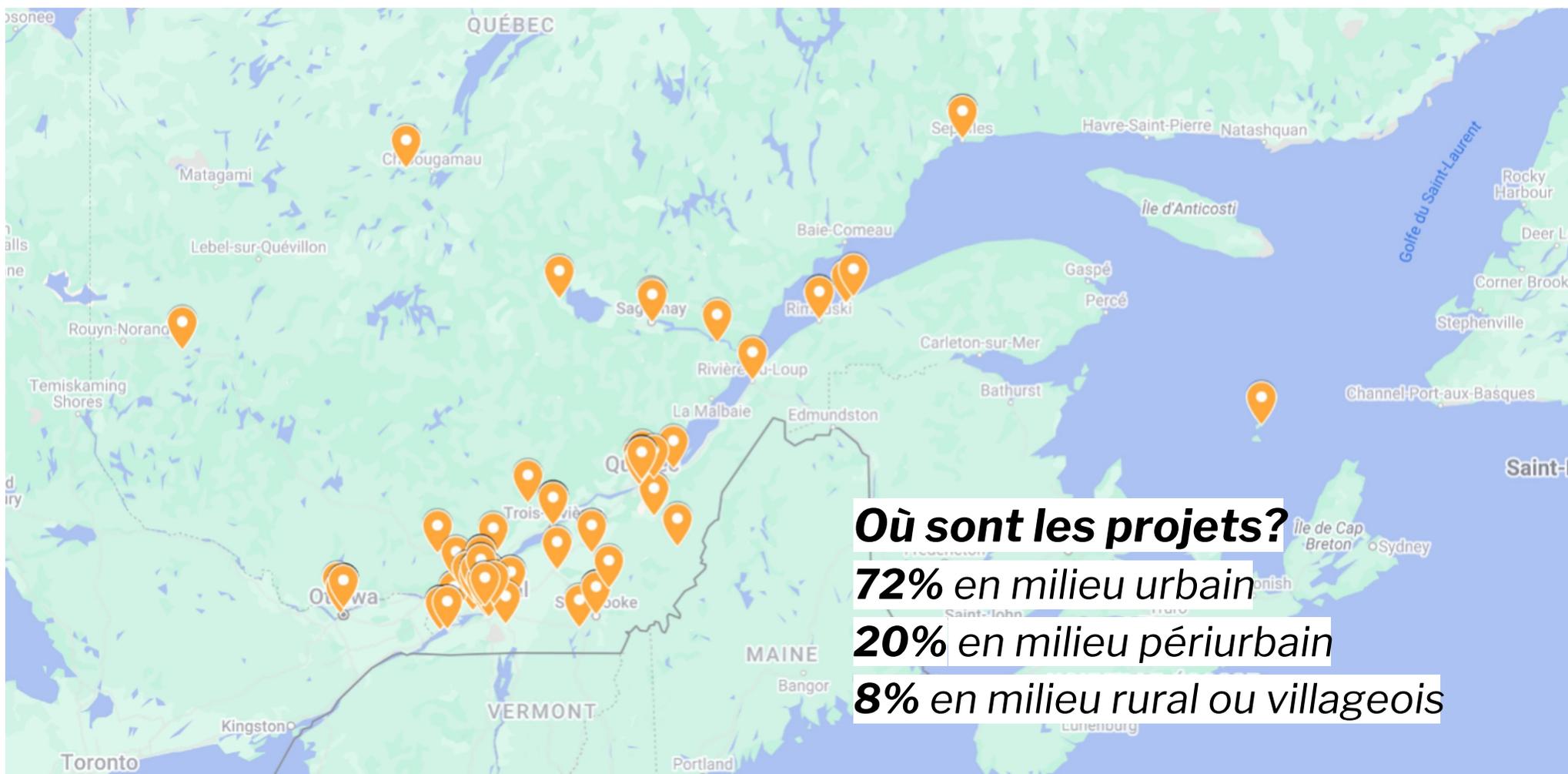
Vivre en Ville a réalisé une analyse de situation sur les projets structurants de milieux de vie complets pour:

- mieux saisir les enjeux liés à la planification et au déploiement de projets structurants de milieux de vie complets au Québec;
- cerner les types de projets qui voient le jour, ainsi que leurs grandes caractéristiques.

Objectif: **dégager des grandes tendances, de souligner les réussites, d'identifier les défis récurrents et de tirer des leçons** pour mieux orienter les projets à venir.

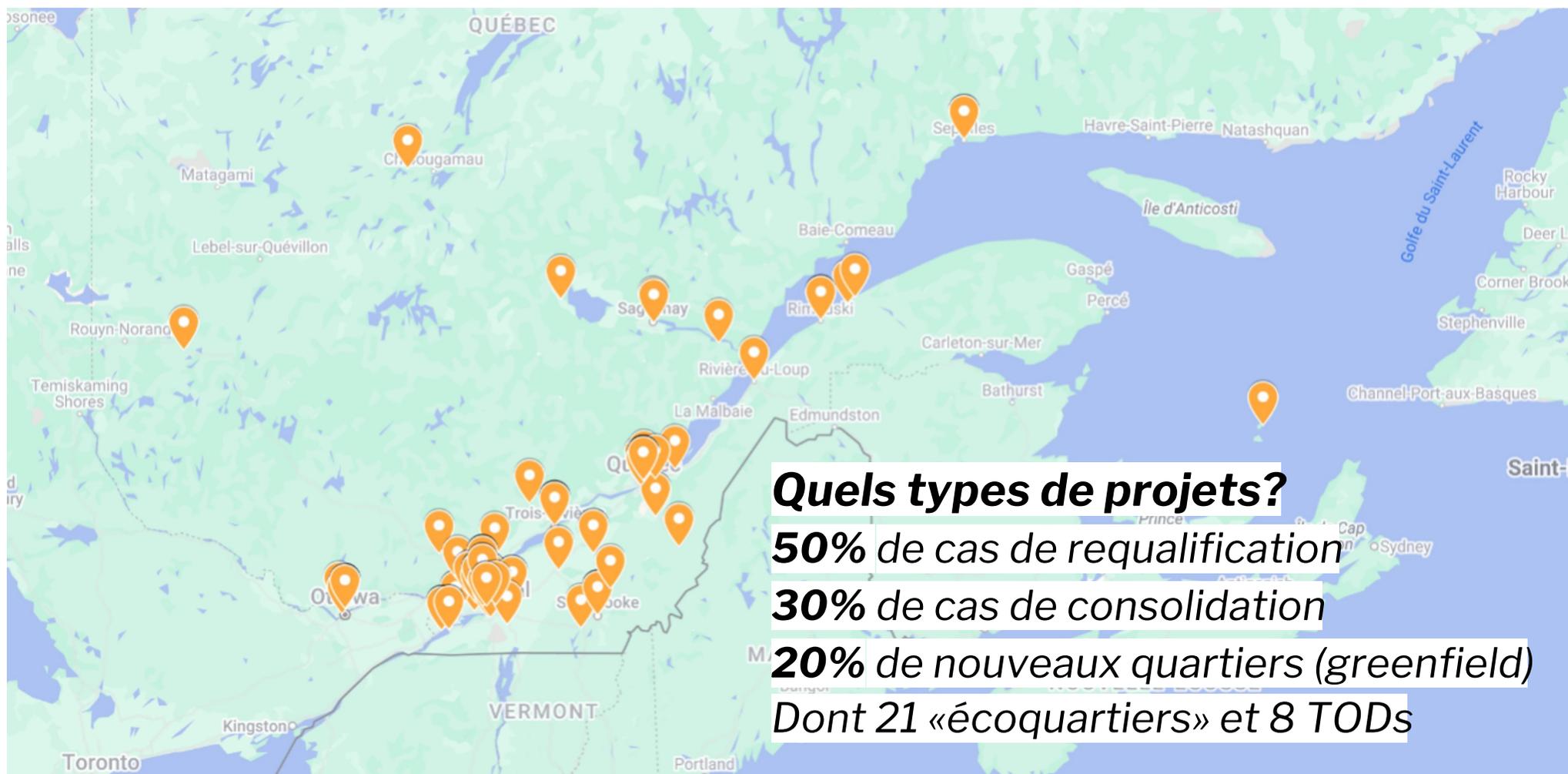
---

# 145 initiatives structurantes de milieux de vie complets

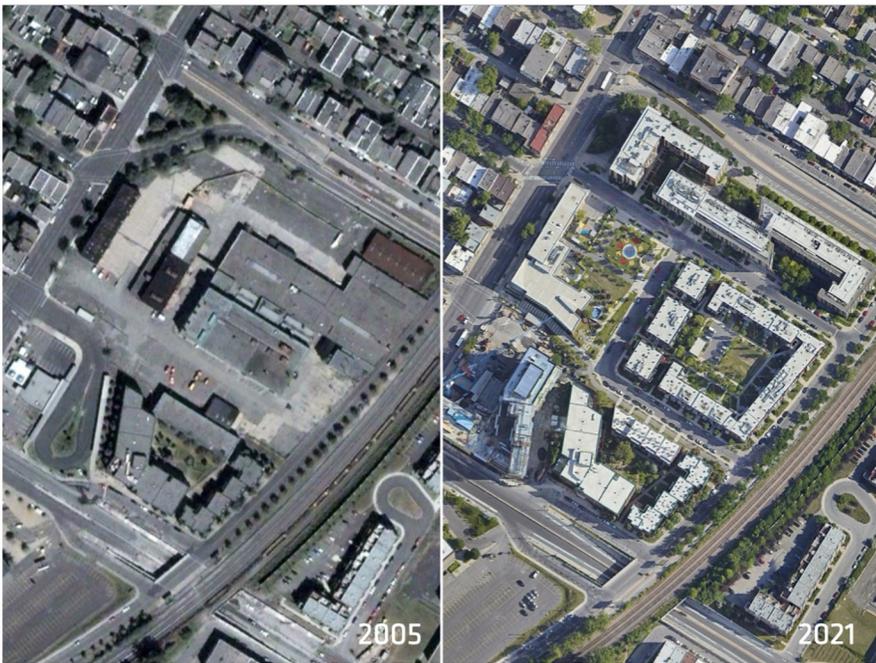




# 145 initiatives structurantes de milieux de vie complets



## Les cas de requalification prennent place sur des friches industrielles, propriétés religieuses, centres commerciaux



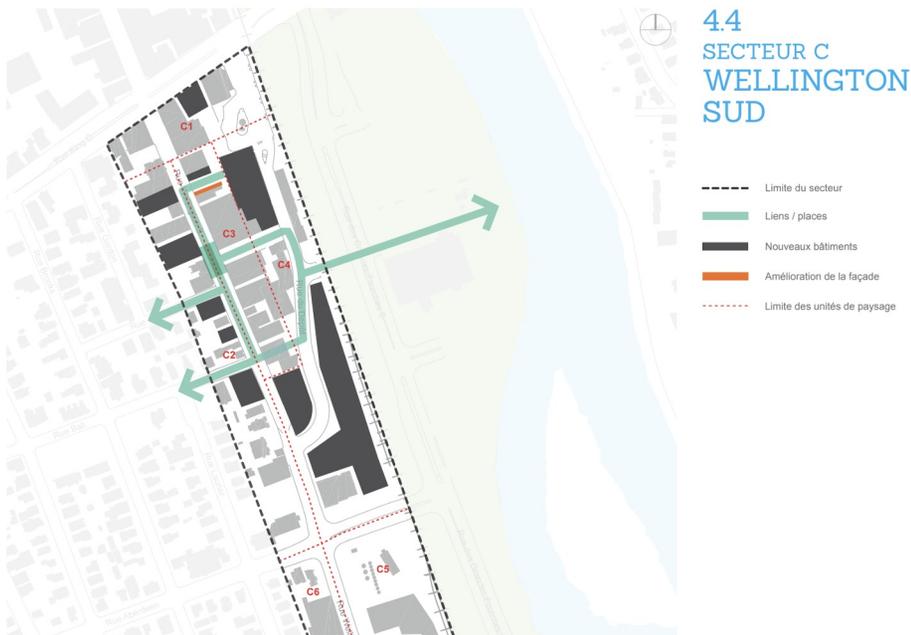
Abords du métro Rosemont, Montréal | Sources : Google Earth



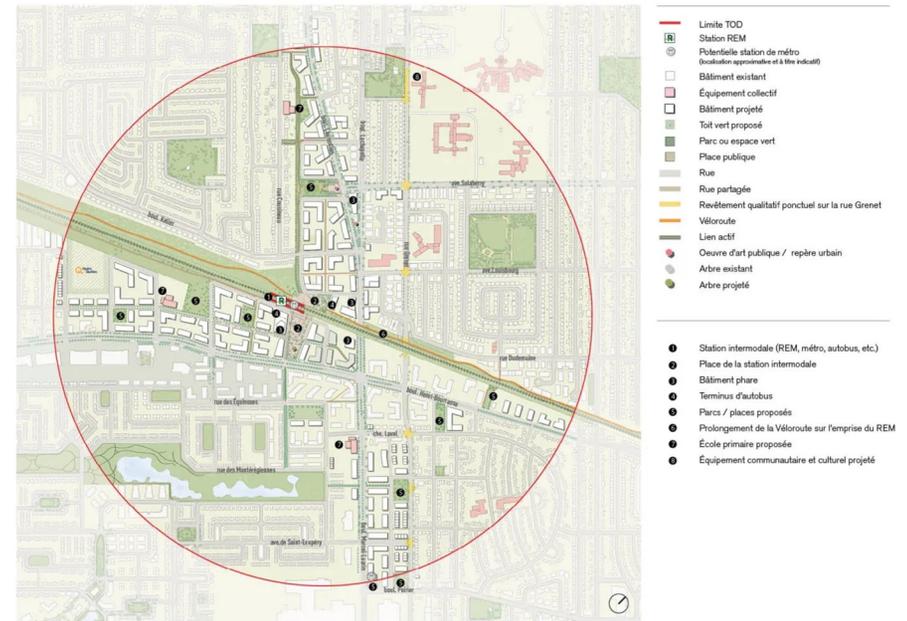
boul. Georges-Gagné, Delson | Sources : Google Earth

# Les cas de consolidation prennent place dans des centre-villes, quartiers centraux, secteurs en revitalisation

→ dont de nombreuses démarches municipales de vision ou de planification détaillée



Source : Ville de Sherbrooke



Aire TOD Bois-Franc | Source : Ville de Montréal

## Les nouveaux quartiers prennent place sur des milieux naturels, terres agricoles, golfs



Hendricks Farm, Old Chelsea | Source: DPZ CoDesign



PPU Secteur Sabourin | Source: Saint-Bruno-de-Montarville

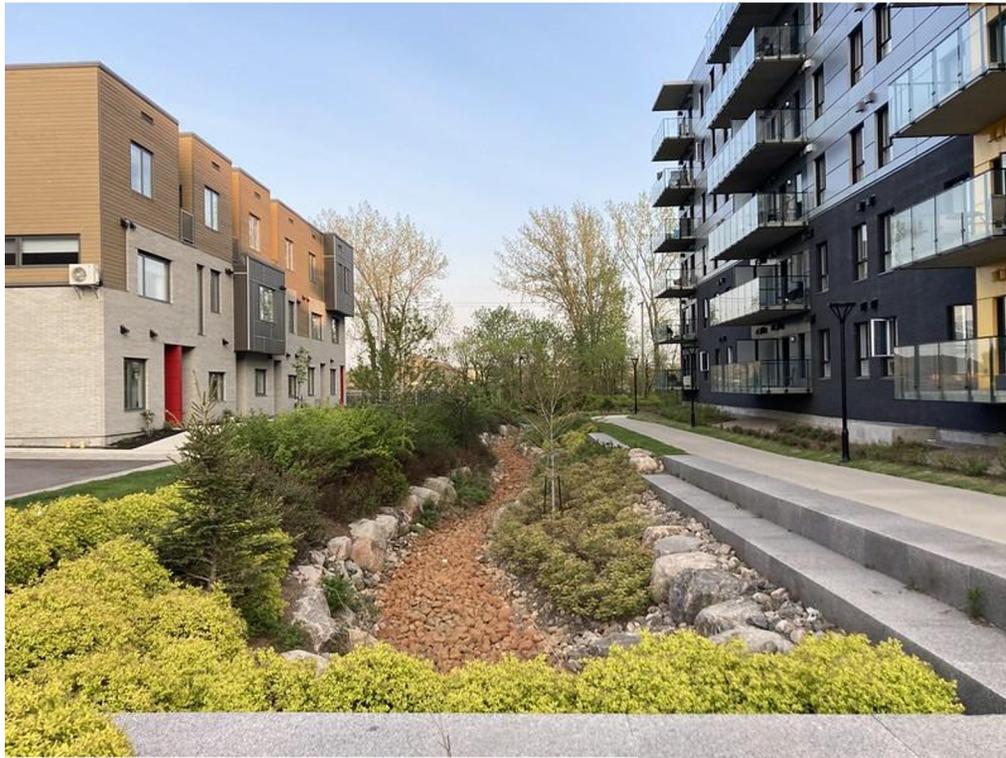
QUELQUES CONSTATS

---

# Des bons coups et des défis qui demeurent



## Un effort grandissant pour créer des environnements compacts, mixtes et conviviaux



Écoquartier d'Estimauville, Québec

- Densité et diversité résidentielle
- Espaces publics et/ou collectifs
- Mesures de verdissement et de gestion de l'eau
- Mixité d'activités
- Aménagements piétonniers et cyclables
- Efficacité énergétique des bâtiments

# Malgré les efforts dans les projets eux-mêmes, la mise en relation au contexte demeure un défi

De nouveaux quartiers «marchables»... mais dépendants de l'automobile



Saint-Romuald | Source : Maps

## Malgré les efforts dans les projets eux-mêmes, la mise en relation au contexte demeure un défi

Des quartiers «marchables» issus de requalifications... mais souvent enclavés



Source : Cité Midtown (Montréal)



Source : Google Maps

## La planification d'habitations sans but lucratif et/ou abordables n'est pas encore un réflexe

- Une offre d'habitations abordables et/ou sans but lucratif dans de nombreux projets analysés - bien que la proportion par projet demeure faible
- Toutefois, dans les projets d'initiative municipale, on voit trop d'opportunités manquées.



Source : Bâtir son quartier

## Démarches de consolidation et de requalification municipales : au-delà de la planification, un engagement sur le terrain



Plan de revitalisation du centre-ville de Valleyfield | Affleck de La Riva

- Beaucoup de planifications qui se concrétisent lentement... ou peu. Là où ça avance, les municipalités sont très proactives, p. ex:
  - Investissement dans l'amélioration de l'espace public
  - Maîtrise foncière et d'ouvrage
  - Facilitation des démarches du privé (ex. Victoriaville)
- Une majorité de projets de consolidation sont initiés pour des raisons d'ordre économique, mais l'enjeu de l'habitation pourrait devenir plus important.

## Pour accélérer la mise en oeuvre des projets, un équilibre à trouver pour laisser place à la négociation tout en permettant des projets de plein droit



Zibi, Gatineau - Ottawa

- De grandes dichotomies entre les visions de développement municipales et le zonage en place. Une stratégie pour laisser place à la négociation.
- Pas de sites ou de projets faciles. La consolidation et la requalification demandent une certaine souplesse.
- De nouvelles stratégies à développer, car l'imprévisibilité est l'un des obstacles majeurs à la réalisation des projets.

# À venir | Répertoire de cas inspirants du Québec et d'ailleurs

The screenshot displays the website [carrefour.vivreenville.org](http://carrefour.vivreenville.org). The main content is a map of Québec, Canada, with several blue circular markers indicating specific neighborhoods. A pop-up window is open over the 'Écoquartier de la Pointe-aux-Lièvres' neighborhood, showing a small image of the area. The sidebar on the left lists various domains of interest:

- Centralité
- Diversité résidentielle
- Espace public
- Habitation abordable
- Infrastructures naturelles
- Mixité d'usage
- Patrimoine culturel
- Projet d'ensemble
- Requalification

At the top of the map interface, there are buttons for 'Afficher tous les cas', 'Liste', and search/menus icons. The map also includes a 'Plan' and 'Satellite' view toggle at the bottom right.

**MERCI !**

Suivez-nous sur  
    | @VivreenVille





5 À 7 DE LA **RENTRÉE**

**CONCEVOIR DES MILIEUX DE VIES COMPLETS**  
DÉFIS ET APPRENTISSAGES



**PANEL**

# **CONCEVOIR DES MILIEUX DE VIE COMPLETS DÉFIS ET APPRENTISSAGES**



**ANTOINE  
VERVILLE**



**MARILOU  
HUDON-HUOT**



**ALEJANDRA  
DE LA CRUZ**



**Technopôle  
Angus**



## En 2024, le Technopôle Angus, c'est :

# 860 000

Plus de 860 000 pi ca. de superficie locative pour des entreprises et commerces dans 15 bâtiments



# 208

208 unités en copropriété réparties dans deux bâtiments face au parc Jean-Duceppe



# 35



35 commerces locaux et points de services (restauration, soins personnels, cliniques, services financiers)

# 75

Plus de 75 entreprises, dont 10 organisations issues de l'économie sociale

# 8

8 sièges sociaux



# 3 000

Plus de 3 000 emplois



# 123

123 unités spécifiquement conçues et dédiées pour les étudiants



Un écoquartier dont la planification du site est certifiée LEED ND Platine

Une boucle énergétique qui redistribue la chaleur en fonction des besoins des bâtiments



## **TECHNOPÔLE ANGUS : GALERIE MARCHANDE**



**TECHNOPÔLE ANGUS : PLACE LÉOPOLD BEAULIEU**



**REVITALISATION DU  
BOUL. SAINT-LAURENT :  
LE CARRÉ SAINT-  
LAURENT**



## REVITALISATION DU BOUL. SAINT-LAURENT : LE CENTRAL



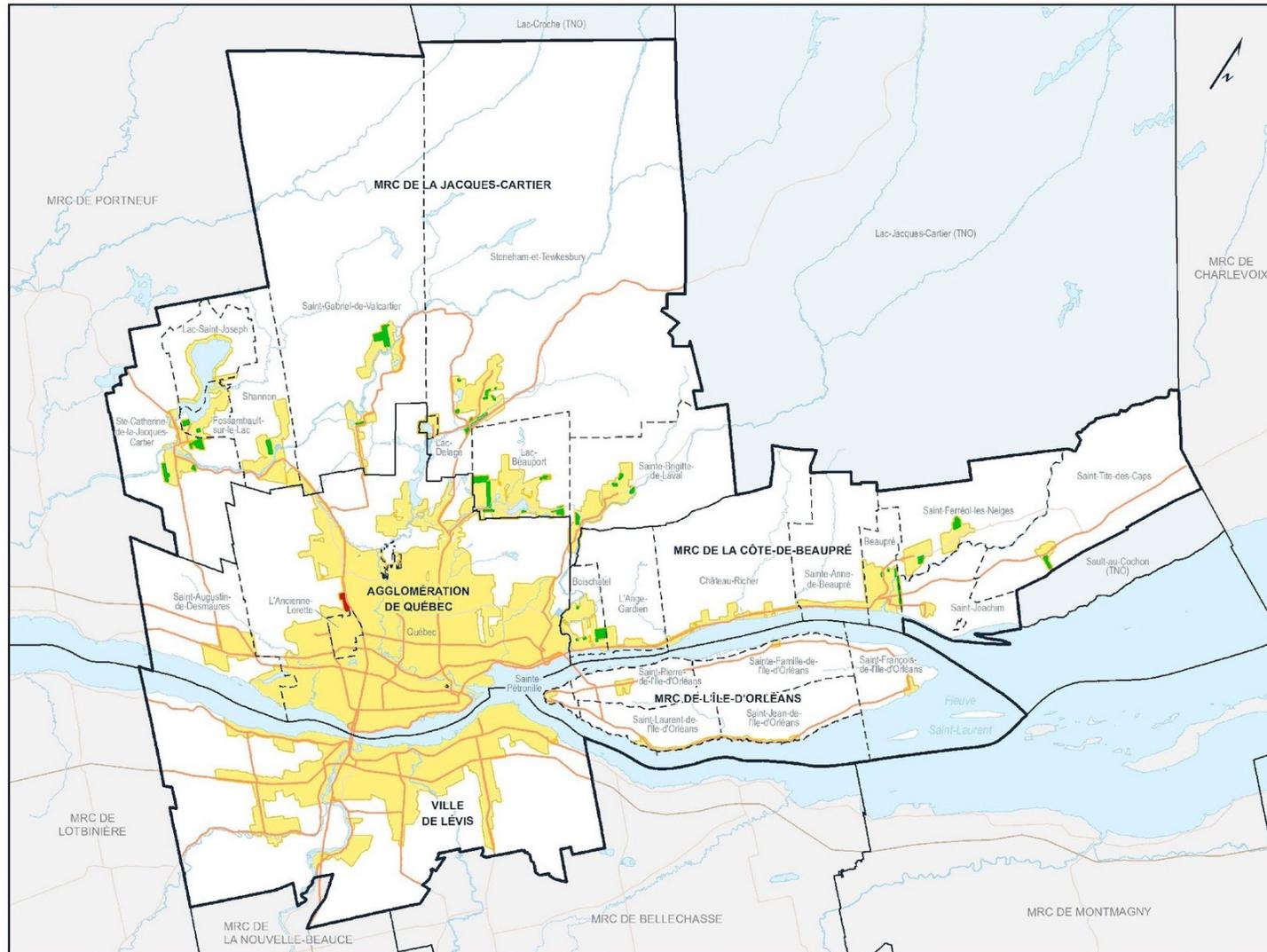
**REVITALISATION DU BOUL. SAINT-LAURENT :  
LE CENTRAL**

**POINTE-AUX-TREMBLES :  
DÉVELOPPEMENT D'UN  
CŒUR VILLAGEOIS**





**POINTE-AUX-  
TREMBLES :  
RUE NOTRE-  
DAME EST**



- Périmètre d'urbanisation métropolitain
- Secteur de permutation
- Secteur en zone agricole présent dans le PUI métropolitain (en discussion avec le gouvernement du Québec)

**Réseau routier**

- Réseau routier d'intérêt métropolitain
- Autoroute
- Route nationale et régionale

**Hydrographie**

- Cours d'eau
- Plan et cours d'eau

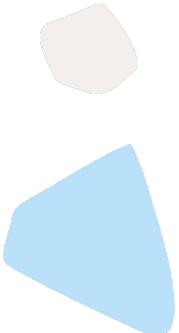
**Limites administratives**

- Communauté métropolitaine de Québec
- MRC
- Municipalité
- Territoire non organisé (TNO)



Source :  
Communauté métropolitaine de Québec, 2023-2024  
Ministère de l'Énergie et des Ressources naturelles, 2022

© Communauté métropolitaine de Québec  
Révisé le 15 septembre 2023 (S.D.), modifié le 5 novembre 2024 (L.T.)  
Nom du document : c7\_PMADR\_PUI\_métropolitain\_20241022.mxd



**Structuration du territoire**

**Pôles et noyaux métropolitains**

- Pôle urbain à rayonnement national et international – Centre-ville de Québec
- Pôle urbain avéré
- Pôle urbain en émergence
- Pôle périurbain
- Secteur stratégique de l'entrée de file d'Orléans
- Noyau d'intérêt métropolitain
- Noyau villageois
- Destination récréotouristique en périphérie

**Corridors de mobilité durable**

- Colonne vertébrale du réseau structurant
- Réseau structurant de transport en commun
- Corridor d'interconnexion
- - - Réseau structurant de transport en commun projeté
- - - Corridor d'interconnexion projeté

**Réseaux de transport**

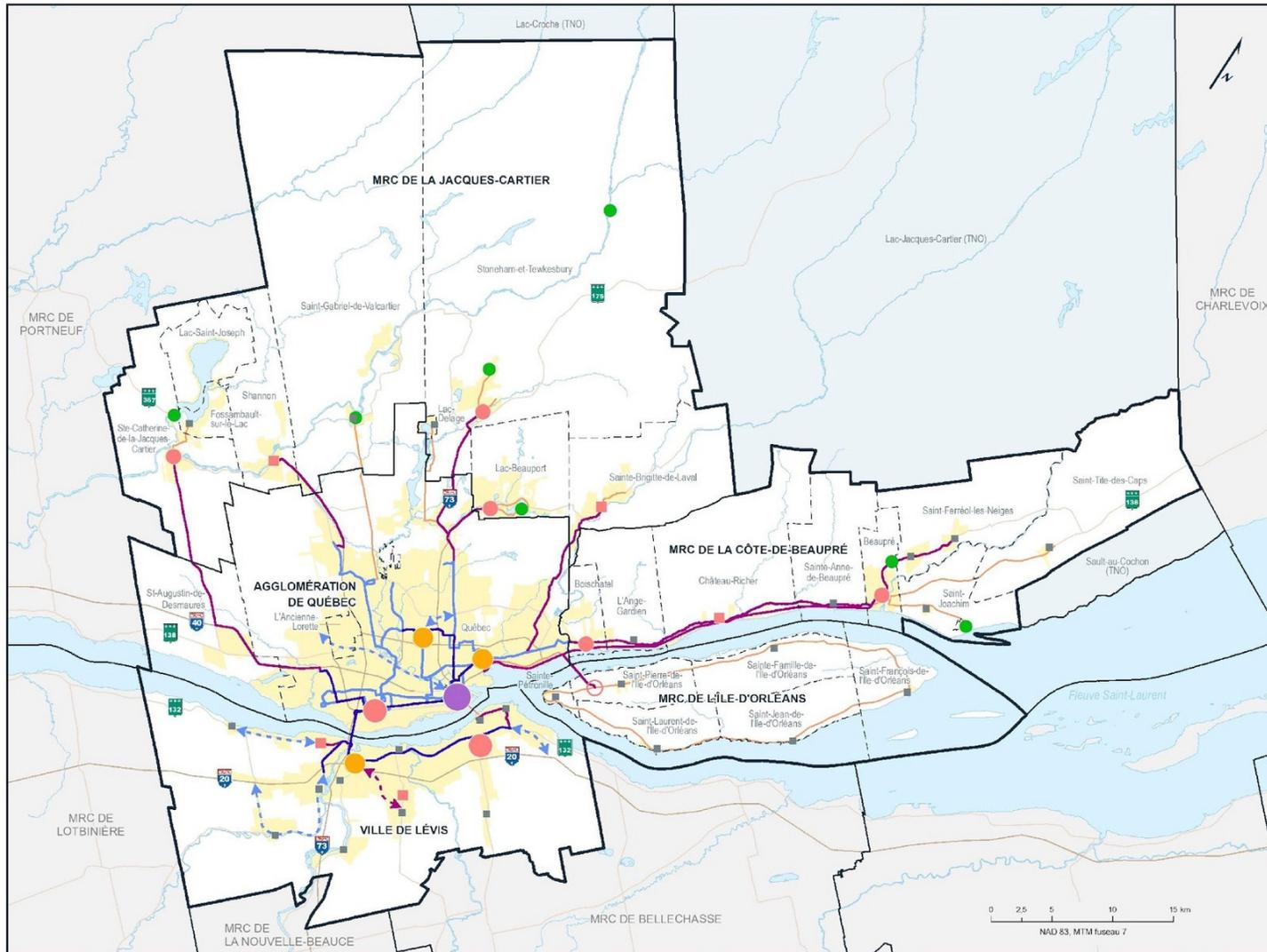
- Voie métropolitaine
- 20 Autoroute
- 138 Route nationale et régionale

**Limites administratives**

- Communauté métropolitaine de Québec
- MRC
- Municipalité
- Périphérie d'urbanisation métropolitaine
- Territoire non organisé (TNO)

Sources :  
Communauté métropolitaine de Québec (CMQ), 2021-2023  
Ministère de l'Énergie et des Ressources naturelles (MERN), 2023  
Ville de Québec, 2021

© Communauté métropolitaine de Québec  
Révisé le 14 mars 2023 (V1), modifié le 8 novembre 2024 (L1)  
Nom du document : c2\_PMADR\_StructurationPMQ\_20241031.mxd



Carte 1  
Indice global des milieux de vie complets

Indice global des milieux de vie

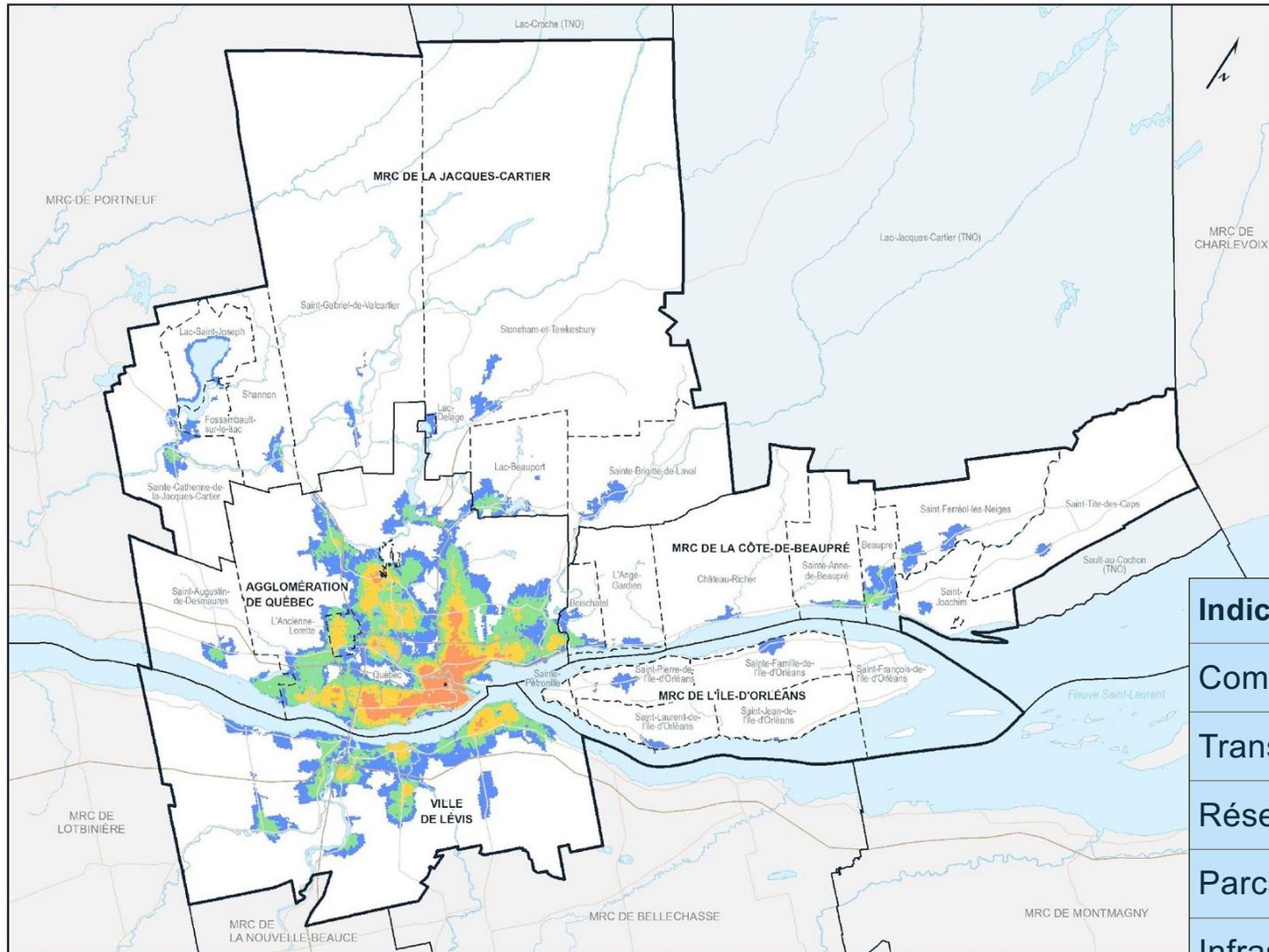
- + Faible
- + Moyen
- + Élevé
- + Très élevé

Réseaux de transport

- Autoroute
- Route nationale et régionale

Hydrographie

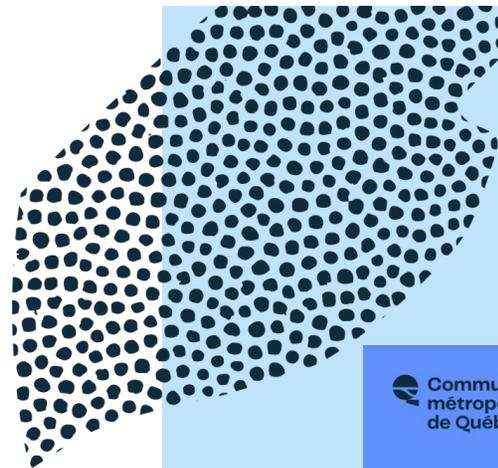
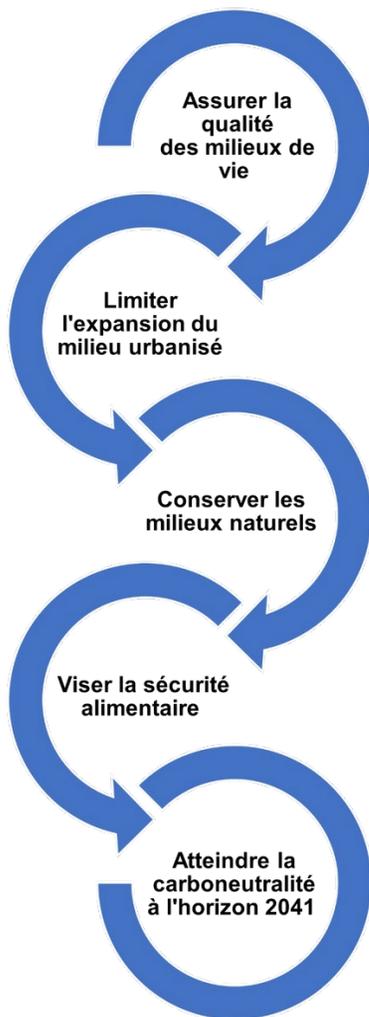
- Cours d'eau
- Plan et cours d'eau



**Indice de milieux de vie complets**

Commerces et services	30%
Transport collectif	20%
Réseau cyclable	20%
Parcs et espaces verts	20%
Infrastructures scolaires	10%





Communauté métropolitaine de Québec

CULTIVER ENSEMBLE DES MILIEUX DE VIE RENOUEVÉS ET DURABLES

Second projet  
Plan métropolitain d'aménagement et de développement révisé

Novembre 2024

